

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Malmen

726000-1198

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malmen, 726000-1198 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Malmen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1944-09-11.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Malmen 18 som uppfördes 1944-45. Fastigheten består av 42 lägenheter samt nio lokaler för uthyrning.

Adresser: Ekgatan 3-7.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
12	3 á	72-75
6	2,5 á	61-66
6	1 á	38-40
18	1 med kokvrå á	24-26
42		

Total bostadsyta är ca 1 952 m² och totalt lokalyta är 50 m².

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen tillser att löpande underhåll sköts och att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Utförda arbeten:

- 2010 De olika föreningslokalerna färdigställdes; uthyrningsrum, gym och samlingslokal
- 2010 Takbyte
- 2010 Elbyte i fastigheten
- 2010 Ny belysning i trapphus o källargångar
- 2011 Källargolven omlagda
- 2012 Tvättstugan renoverad
- 2014 Fjärrvärmecentral bytt
- 2014 Nya termostater i lägenheterna
- 2017 Fönsterrenovering
- 2018 Omläggning VA-stammar och iordningställande av gård
- 2019 Putsarbeten

Fastighetsförvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB FastighetsFörvaltning Göta AB och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar.

Överlåtelse

42 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal, gym, bastu och ett uthyrningsrum.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 25 april 2019

Magnus Sjögren	Styrelseordförande
Marie Kemi	Ledamot
Anousch Muradyan	Ledamot
Sofie Karlsson	Ledamot
Jonas Möller	Ledamot
Dan Cederquist	Suppleant
Magnus Johansson	Suppleant

Under verksamhetsåret har Anousch Muradyan flyttat och ersatts av Magnus Johansson

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har puts lagats på utevägg.

Inköp av utemöbler har gjorts och föreningen har firat 75-årsjubileum och invigt ny uteplats.

I övrigt har det underhåll utförts som fordrats för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 111 041 kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med ett belopp motsvarande minst 1 prisbasbelopp.

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	117 600	44 800	-355 250	-1 611 023	-1 803 873
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-1 611 023	1 611 023	
Underhållsfond, avsättning		45 500	-45 500		
Årets resultat				111 041	111 041
Belopp vid årets slut	117 600	90 300	-2 011 773	111 041	-1 692 832

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 251 107	1 220 600	1 161 048	1 127 529
Resultat efter finansiella poster	111 041	-1 611 023	-1 426 422	36 797
Soliditet, %	neg	neg	neg	18
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	516	505	473	455
Lån, kr/m ²	4 349	4 401	3 522	2 709
Genomsnittlig skuldränta, %	2,12	2,03	2,30	2,39
Driftskostnad, kr/m ²	273	275	261	272
Kassalikviditet, %	340	330	178	252

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 011 773
årets resultat	111 040
Totalt	-1 900 733
avsättning fond yttre underhåll	-46 500
balanseras i ny räkning	-1 854 233
Summa	-1 900 733

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fond till 136 800 kr.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 251 107	1 220 600
Övriga intäkter		36 812	34 265
Summa rörelseintäkter		1 287 919	1 254 865
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-675 740	-2 350 354
Administrationskostnader	4	-114 927	-137 273
Löner och ersättningar	5	-60 341	-57 616
Avskrivningar av byggnader	6	-146 000	-146 000
Summa rörelsekostnader		-997 008	-2 691 243
Rörelseresultat		290 911	-1 436 378
Finansiella poster			
Räntekostnader		-179 870	-174 645
Summa finansiella poster		-179 870	-174 645
Resultat efter finansiella poster		111 041	-1 611 023
Årets resultat		111 041	-1 611 023

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark			
Summa materiella anläggningstillgångar	6	5 738 455	5 884 455
		5 738 455	5 884 455
Summa anläggningstillgångar		5 738 455	5 884 455
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	5 706
Övriga fordringar		37 208	76 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 290	203 185
Summa kortfristiga fordringar		70 498	285 406
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 286 125	865 877
Summa kassa och bank		1 286 125	865 877
Summa omsättningstillgångar		1 356 623	1 151 283
SUMMA TILLGÅNGAR		7 095 078	7 035 738

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		117 600	117 600
Fond yttre underhåll		90 300	44 800
Summa bundet eget kapital		207 900	162 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 011 773	-355 250
Årets resultat		111 041	-1 611 023
Summa fritt eget kapital		-1 900 732	-1 966 273
Summa eget kapital		-1 692 832	-1 803 873
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 388 583	8 489 747
Summa långfristiga skulder		8 388 583	8 489 747
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	101 164	101 164
Leverantörsskulder		46 125	48 606
Skatteskulder		5 958	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 080	200 094
Summa kortfristiga skulder		399 327	349 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 095 078	7 035 738

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader	100
-Förbättringar	50

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna L betalas direkt

Not 2 Avgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 006 776	986 022
Hysesintäkter lokaler	13 500	12 825
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	41 575	32 400
Hysesintäkter antennplats	31 656	30 953
Kabel-TV, bredband	92 800	93 600
Balkonger	64 800	64 800
Summa avgifter och hyror	1 251 107	1 220 600

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	38 653	34 529
Värme	176 723	198 872
Vatten	68 505	63 813
Renhållning	55 404	57 519
Försäkring	26 968	24 514
Kabel-TV	94 828	94 307
Fastighetsskötsel entreprenad	80 934	76 865
Övriga fastighetskostnader	2 513	438
Städning	1 444	
Summa driftskostnader	545 972	550 857
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	74 740	248 068
Långsiktigt underhåll		1 500 000
Summa reparationer och underhåll	74 740	1 748 068
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>		
	55 028	51 429
Summa fastighetskostnader	675 740	2 350 354

Not 4 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	51 756	49 836
Revision	11 625	11 625
Övriga förvaltningskostnader	51 546	75 812
Summa	114 927	137 273

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	44 300
Arbetsgivaravgifter	13 841	13 316
Summa	60 341	57 616

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden:		
Byggnader	1 412 255	1 412 255
Förbättringar	5 766 929	5 766 929
Mark	60 900	60 900
Summa anskaffningsvärden	7 240 084	7 240 084
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 355 629	-1 209 629
Årets avskrivning byggnad	-30 000	-30 000
Årets avskrivning förbättringar	-116 000	-116 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 501 629	-1 355 629
Planenligt restvärde vid årets slut	5 738 455	5 884 455
Taxeringsvärden		
Byggnader	14 408 000	12 596 000
Mark	11 800 000	6 800 000
Summa taxeringsvärden	26 208 000	19 396 000

Not 7 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	2,08%	2029-01-25	1 001 738	1 001 738
Swedbank Hypotek	2,15%	2026-08-25	450 000	450 000
Swedbank Hypotek	1,407%	90 dgr	867 613	887 001
Swedbank Hypotek	1,75%	2020-11-25	1 514 396	1 530 172
Swedbank Hypotek	2,6%	2025-09-25	1 485 000	1 485 000
Swedbank Hypotek	1,85%	2022-06-22	1 425 000	1 455 000
Swedbank Hypotek	2,53%	2028-05-24	1 746 000	1 782 000
			8 489 747	8 590 911

Långfristiga skulder som förfaller till betalning
senare än fem år efter balansdagen

7 983 927 8 085 091

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 658 000	8 658 000

Underskrifter

Jönköping 2020-03-15



Magnus Sjögren



Jonas Möller



Magnus Johansson

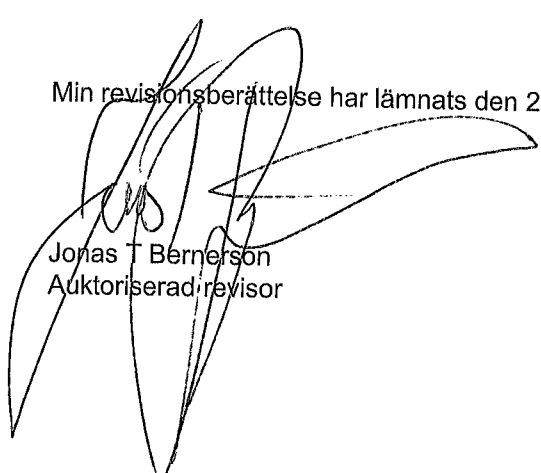


Marie Kemi



Sofie Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-08



Jonas T. Bernersön
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmen
Org.nr. 726000-1198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malmen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 8 april 2020

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor